

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XI
Vorab: Wichtige Neuerungen des Wohnungseigentumsrechts seit 1. Dezember 2020	1
Kapitel A: Die Auswahl der Eigentumswohnung	3
I. Besichtigung	3
1. Allgemeines	3
a) Die Finanzen	3
b) Ist eine Eigentumswohnung überhaupt das Richtige?	5
2. Konkretes	7
II. Der Kaufentschluss	11
1. Guter Rat ist teuer – keiner oft viel teurer	16
2. Sonderproblem: Schallschutz – Lärmemission	16
III. Die vermietete Eigentumswohnung	18
1. Kauf zur Eigennutzung	18
2. Kauf als Kapitalanlage	19
Kapitel B: Der Kauf	21
I. Kauf einer bereits bestehenden Wohnung, Objekt, Gegenleistung, Beteiligte	21
a) Wer verkauft?	23
b) Wer kauft?	23
c) Was kaufe ich?	24
d) Wann bezahle ich?	24
e) Wann bekomme ich die Wohnung?	25
f) Eigentumsübergang – Risiken vermeiden	25
g) Wann wird der Kaufpreis fällig?	26
h) Welchen Zustand hat die Wohnung?	27
i) Wer trägt welche Kosten?	27
j) Die Bank spielt immer mit	29
II. Kauf einer Wohnung in einem noch zu errichtenden Haus: das Bauträgermodell	29
Kapitel C: Das Wohnungseigentum: My home is our castle – Mein Heim ist unsere Burg	33
I. Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum	33
II. Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers – die WEG-Familie	47
1. Die WEG-Familie im Innenverhältnis	47
2. Die WEG-Familie im Außenverhältnis	63

Inhaltsverzeichnis

Kapitel D: Die Verwaltung	65
I. Die Gemeinschaft	65
II. Der Verwalter	76
1. Allgemeines	76
2. Bestellung/Berufung des Verwalters	78
a) Bestellung/Berufung	78
b) Ungültige Berufung	81
c) Abberufung	82
3. Der Verwaltervertrag	83
4. Verwalterhonorar	86
5. Rechte und Pflichten des Verwalters	88
6. Haftung des Verwalters	98
7. Der Verwaltungsbeirat	99
a) Mitglieder des Verwaltungsbeirates	100
b) Haftung des Verwaltungsbeirats	100
Kapitel E: Baumaßnahmen und Reparaturen	102
I. Die Begriffe: Erhaltungsmaßnahmen und bauliche Veränderung	102
II. Die verschiedenen Maßnahmen	103
1. Erhaltungen: Instandhaltungen und Instandsetzungen	103
a) Erhaltungen mit Modernisierungscharakter	103
b) Ordnungsgemäße Maßnahmen	104
c) Erstmalige Instandsetzung	104
d) Notwendige Erhaltungsmaßnahmen	104
e) Betreten einer Wohnung	105
f) Maßnahmen eines Eigentümers am Gemeinschaftseigentum	106
g) Besondere Zuständigkeitsregeln in der Gemeinschaftsordnung	106
h) Kosten der Erhaltungsmaßnahmen	107
2. Bauliche Veränderungen	107
a) Die Vielschichtigkeit der unterschiedlichen Möglichkeiten	108
b) Die Kostenverteilung – das Korrektiv	111
c) Rückbau	112
d) Beispiele für Baumaßnahmen und ihren Charakter	114
Kapitel F: Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	121
I. Teilungserklärung	121
1. Miteigentumsanteile	123
2. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung	125
II. Gemeinschaftsordnung	128

Kapitel G: Besondere Bau-Situationen	134
I. Nachträglicher Dachgeschossausbau	134
II. Der sanierte Altbau	137
Kapitel H: Die Eigentümerversammlung	139
I. Nichtöffentlichkeit – Teilnahmeberechtigte	139
II. Vertretung	140
III. Einladung	142
IV. Ablauf der Versammlung	147
V. Die Beschlüsse	149
VI. Stimmrechtsausschluss	154
VII. Der Beschluss ohne Versammlung	155
VIII. Die Beschluss-Sammlung	155
IX. Das Versammlungsprotokoll	156
Kapitel I: Wirtschaftsplan und Jahresrechnung	158
I. Wirtschaftsplan	158
II. Jahresabrechnung	162
III. Vermögensbericht	164
IV. Darstellung des Wirtschaftsplans und der Jahresabrechnung	165
V. Aufstellung haushaltsnaher Dienstleistungen	165
Kapitel J: Glossar – Die wichtigsten Begriffe im WEG	166
Anhänge	173
Anhang 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	173
Anhang 2 Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA)	193
Anhang 3 Bescheinigung nach § 7 Abs. 4 Nr. 2/§ 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes	196
Anhang 4 Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch zur Maklerprovision	197
Anhang 5 Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Zertifizierter Verwalter – Prüfungsverordnung – ZertVerwV)	198
Anhang 6 Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung)	202
Anhang 7 Auszug aus der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbau-gesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)	206
Anhang 8 Muster: Notarieller Kaufvertrag	208
Anhang 9 Muster: Regelung zum Ausbau eines Dachgeschosses	212
Anhang 10 Muster: Verwaltervertrag für Wohneigentum	215
Anhang 11 Muster: Ankündigung der Eigentümerversammlung	218
Anhang 12 Muster: Einladung zur Eigentümerversammlung	220

Inhaltsverzeichnis

Anhang 13	Muster: Vollmacht	222
Anhang 14	Muster: Jahresrechnung und Wirtschaftsplan	223
Anhang 15	Muster: Kontostand	225
Anhang 16	Muster: Bescheinigung nach § 35a EstG	226
Anhang 17	Muster: Anlage zur Bescheinigung nach § 35a EStG: Zusammensetzung der Reparaturkosten	227
Anhang 18	Muster: Protokoll der Eigentümerversammlung	228
Anhang 19	Muster: Beschluss-Sammlung	232
Stichwortverzeichnis	235